



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA W KRAKOWIE**

RKR-421-5/04/BR- /04

Kraków, dn. 24 grudnia 2004 r.

**DECYZJA Nr RKR- 44 /2004**

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.) oraz stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. nr 18 poz. 172 z późn. zm.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek Polonia Property S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**wyraża się zgodę na dokonanie koncentracji** polegającej na przejęciu przez Polonia Property S.a.r.l. kontroli nad całym przedsiębiorcą - Centrum Biurowym Lubicz Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, poprzez nabycie 100% udziałów ww. Spółki

**Uzasadnienie**

W dniu 3 grudnia 2004 r. do Delegatury UOKiK w Krakowie wpłynęło - zgodnie z właściwością miejscową i rzeczową ustaloną w § 1 i 4 ww. rozporządzenia w sprawie określenia właściwości /.../ - zgłoszenie zamiaru koncentracji określonej w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie /.../, polegającej na przejęciu przez Polonia Property S.a.r.l. (zwaną dalej „Polonia”) kontroli nad całym przedsiębiorcą - Centrum Biurowym Lubicz Sp. z o.o. (zwanym dalej „CBL”), poprzez nabycie 100% udziałów ww. Spółki.

Postępowanie antymonopolowe w sprawie koncentracji zostało wszczęte w dniu 3 grudnia 2004 r. postanowieniem nr RKR-522/2004.

**W wyniku przeprowadzonego postępowania organ antymonopolowy ustalił i zważył, co następuje :**

Łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia, tj. 2003 , określony zgodnie z art. 15 ustawy o ochronie /.../ oraz treścią rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 maja 2001 r. w sprawie obliczania obrotu przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji (Dz. U. nr 60 poz. 611) wyniósł – .....PLN, tj. ....euro. Wartość obrotu przeliczona została wg kursu euro określonego w art. 115 ustawy o ochronie /.../.

Zatem łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia, tj. 2003, przekroczył próg równowartości 50 mln euro, o którym mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie /.../.

Tak więc zgodnie z treścią art. 12 ust. 1 ww. ustawy zamiar koncentracji polegającej na przejęciu przez Polonia kontroli nad całym przedsiębiorcą - CBL, poprzez nabycie 100% udziałów ww. Spółki podlega zgłoszeniu Prezesowi UOKiK.

Z przedłożonych dokumentów nie wynika, aby w przedmiotowej sprawie zachodziły przesłanki wyłączające obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji, określone w art. 13 ustawy o ochronie /.../.

Zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Wnioskodawcę Spółkę Polonia - w pkt 10.3.2 Wykazu Informacji i Dokumentów – stanowiącym załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 kwietnia 2002 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U. Nr 37, poz. 334) zamiar przedmiotowej koncentracji nie podlega zgłoszeniu w innym narodowym lub ponadnarodowym organie ochrony konkurencji.

Jak wynika z przedłożonego zgłoszenia zamiaru koncentracji bezpośrednimi jej uczestnikami są Polonia i CBL.

Polonia wpisana została do Rejestru Handlowego i Spółek w Luksemburgu pod numerem rejestracyjnym B 96617. Stosownie do zapisu w ww. Rejestrze oraz pkt 1.1.4 zgłoszenia zamiaru koncentracji, przedmiotem działalności Spółki jest dokonywanie wszelkich operacji związanych pośrednio lub bezpośrednio z nabywaniem udziałów w dowolnej formie we wszystkich przedsiębiorstwach, a także zarządzanie, kierowanie nimi oraz ich rozwój.

100% kapitału zakładowego Polonii posiada Polonia Property Fund LP z siedzibą na Wyspie Guernsey. Polonia jest jedyną spółką zależną od Polonia Property Fund LP.

Polonia natomiast posiada 4 spółki zależne, tj.:

- Polonia KFT z siedzibą na Węgrzech;
- Polonia Duo z siedzibą na Węgrzech;
- Kestrel Sp. z o.o. z siedzibą w Polsce;
- Peregrine Sp. z o.o. z siedzibą w Polsce.

CBL wpisana została do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr KRS: 0000071057.

Stosownie do zapisu Działu 3 Krajowego Rejestru Sądowego oraz pkt 1.3.4 zgłoszenia zamiaru koncentracji, podstawowym przedmiotem działalności CBL jest:

- Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (Z 70.11);
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (Z 70.12);
- Wynajem nieruchomości na własny rachunek (Z 70.20);
- Działalność agencji obsługi nieruchomości (Z 70.31);
- Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi (B 70.32);
- Działalność w zakresie projektowania Budowlanego, urbanistycznego, technologicznego (Z 74.20);
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków (A 45.21);
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne (Z 45.11);
- Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich (Z 45.12);

- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów liniowych, rurociągów, linii elektroenergetycznych, elektrotrakcyjnych i telekomunikacyjnych – przesyłowych (C 45.21);
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie rozdzielczych obiektów liniowych, rurociągów, linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – lokalnych (D 45.21);
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, gdzie indziej nie sklasyfikowanych (F 45.21);
- Wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych (G 45.21);
- Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (Z 45.22);
- Stawianie rusztowań (A 45.25);
- Roboty związane z fundamentowaniem (B 45.25);
- Wykonywanie robót budowlanych w zakresie znoszenia konstrukcji stalowych (C 45.25);
- Wykonywanie robót budowlanych murarskich (D 45.25);
- Wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli (A 45.31);
- Instalowanie dźwigów osobowych i towarowych i ruchomych schodów (C 45.31);
- Wykonywanie pozostałych instalacji elektrycznych (D 45.31);
- Wykonywanie robót budowlanych izolacyjnych (Z 45.32);
- Wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych (A 45.33);
- Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych (B 45.33);
- Wykonywanie instalacji gazowych (C 45.33);
- Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (Z 45.34);
- Tynkowanie (Z 45.41);
- Zakładanie stolarki budowlanej (Z 45.42);
- Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian (A 45.43);
- Sztukatorstwo (B 45.43);
- Malowanie (A 45.44);
- Szklenie (B 45.44);
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (Z 45.45);
- Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską (Z 45.50);
- Reklama (Z 74.40).

Przedmiotem faktycznie prowadzonej przez CBL działalności jest wynajem powierzchni biurowej w jednym budynku biurowym, który to budynek ma zostać nabyty w wyniku przedmiotowej koncentracji.

100% kapitału zakładowego CBL posiada MOSTOSTAL-EXPORT S.A. z siedzibą w Warszawie.

CBL nie posiada spółek zależnych.

Przyczyną niniejszej koncentracji jest zamiar dokonania inwestycji na polskim rynku nieruchomości.

Podstawowym celem działalności grupy kapitałowej Polonia Property Fund LP jest inwestowanie na rynku nieruchomości komercyjnych, tj. biurowych, magazynowych i handlowych w Polsce oraz innych krajach Europy Środkowej. Większość inwestycji na terenie Polski planowana jest w Warszawie i okolicach oraz w Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu.

Nabycie udziałów CBL będzie sfinansowane w 25% ze środków własnych, a w 75% z kredytu bankowego.

Zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy o ochronie /.../ rynkiem właściwym, jest rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym, ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji.

A zatem rynek właściwy wyznaczają zasadniczo dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny).

Polonia jest spółką prowadzącą działalność inwestycyjną. Zgodnie z oświadczeniem Spółki inwestycje dotyczyć będą rynku nieruchomości. Polonia – na dzień dokonania zgłoszenia zamiaru koncentracji – nie prowadzi działalności operacyjnej.

Rynkiem właściwym geograficznie, na którym działa Polonia, jest rynek Europy Środkowej.

CBL działa na rynku produktowym wynajmu powierzchni biurowych. Rynkiem właściwym geograficznie jest rynek lokalny – teren miasta Krakowa.

Biorąc pod uwagę, iż grupa kapitałowa Polonia Property Fund LP zamierza inwestować na rynku nieruchomości komercyjnych, tj. biurowych, magazynowych i handlowych w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem rynku lokalnego Warszawy i okolic oraz w Krakowa, Poznania i Wrocławia, właściwym rynkiem produktowym, którego winna dotyczyć analiza jest rynek wynajmu nieruchomości biurowych.

Ponieważ w wyniku niniejszej koncentracji Polonia nabędzie w Polsce po raz pierwszy spółkę działającą aktywnie na rynku wynajmu powierzchni biurowych, a rynek wynajmu powierzchni biurowych ze względu na swój charakter należy rozpatrywać jako rynek lokalny - właściwym rynkiem geograficznym jest rynek lokalny miasta Krakowa.

Zgodnie z raportem sporządzonym przez firmę „OBER HAUS” za okres zima 2003/2004 na terenie Krakowa istnieje 126 200 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych klasy AiB, a kolejne 58 400 m<sup>2</sup> jest w fazie inwestycyjnej, na różnym stopniu zaawansowania.

CBL oferuje pod wynajem 13 800 m<sup>2</sup>, co stanowi około 11 % rynku nieruchomości biurowych klasy A i B na terenie Krakowa.

Tak więc w przypadku przedmiotowej koncentracji nie występuje rynek właściwy, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym, tj. taki rynek produktowy, na którym zaangażowani są obaj uczestnicy koncentracji i gdzie koncentracja prowadzi do uzyskania łącznego udziału w rynku geograficznym w wysokości większej niż 20%.

Nie występuje również rynek właściwy, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym, tj. taki rynek produktowy, na którym działa co najmniej jeden uczestnik koncentracji, jest on równocześnie rynkiem zakupu lub sprzedaży dla innego uczestnika koncentracji oraz indywidualny lub łączny udział w rynku przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji przekracza 30%.

Nie istnieją również rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym, tj. takie rynki produktowe, na których między przedsiębiorcami uczestniczącymi w koncentracji nie istnieją żadne powiązania horyzontalne i wertykalne, ale przynajmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji posiada więcej niż 40% udziału w jakimkolwiek rynku właściwym.

Przedmiotowa koncentracja – zgodnie z oświadczeniem Zgłaszającego – nie będzie miała negatywnych skutków dla konkurencji i konsumentów. Nie będzie miała również wpływu na rynek właściwy, koszty produkcji, ceny produktu i efekt skali.

W ocenie organu antymonopolowego koncentracja polegająca na przejęciu przez Polonia Property S.a.r.l. kontroli nad całym przedsiębiorcą - Centrum Biurowym Lubicz Sp. z o.o., poprzez nabycie 100% udziałów ww. Spółki nie spowoduje powstania, ani tym bardziej umocnienia się pozycji dominującej na lokalnym rynku Krakowa - wynajmu powierzchni biurowych.

Powyższe względy zadecydowały zatem, iż w ocenie organu antymonopolowego, przedmiotowa koncentracja nie będzie miała negatywnego wpływu na konkurencję.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie /.../ w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, 31 - 011 Kraków, Plac Szczepański 5.

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury  
Barbara du Vall

Otrzymują:

1. Polonia Property S.a.r.l.  
11, Avenue Emile Reuter  
L-2420 Luksemburg

reprezentowana przez pełnomocników:

Małgorzatę Surdek i Mikołaja Piaskowskiego  
CMS Cameron McKenna  
Paweł Dębowski Sp. K.

ul. Emilii Plater 53  
00-113 Warszawa

2. RKR a/a